



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Az előterjesztés a Budapest XII. kerület, Győri út 4. fszt. 5. szám, és a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 13. I. em. 12. szám alatti önkormányzati lakások bérbeadására irányul.

I.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 7810/1/A/7 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Győri út 4. fszt 5. szám** alatti 39 m² alapterületű, 1 szobás komfortos öröklakás megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

Budapest XII. kerület, Győri út 4. szám alatti társasházban 2 lakás és egy nem lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzá tartozó 67/1000 eszmei tulajdoni hányaddal.

Az Állami Számvevőszék ellenőrzése során derült fény arra, hogy rendezetlen tulajdoni állású ingatlanról van szó. A társasház lakóközösségének arról volt tudomása, hogy az ingatlan a közös tulajdon részét képezi, ezért bérbeadás útján hasznosították éveken keresztül.

A rendelkezésre álló iratok alapján az ingatlant közös tulajdonba szeretnék volna adni, de az Alapító Okirat tervezett módosítása, melynek során a külön tulajdonból közös tulajdonba került volna, tisztázatlan okok miatt nem történt meg, így az ingatlan az Önkormányzat tulajdonában áll.

Sem az Önkormányzatnál sem a Földhivatalnál nem lelhető fel olyan irat, amely a tulajdonjog változás tényét alátámasztaná.

Fentiekre tekintettel az Önkormányzat tájékoztatta és egyben felszólította a társasház lakóközösségét és a közös képviselőt, hogy az ingatlan birtokba adása felől intézkedjenek, melynek elmaradása esetén az Önkormányzat az ingatlan kiürítése iránti peres eljárást kezdeményez.

A társasház lakóközössége nem kívánt peres eljárásban részt venni, ezért a társasház képviselőjében a közös képviselő 2018. június 4. napján birtokba adta az ingatlant az Önkormányzat számára.

Az ingatlant Ambrus János bérlő, aki írásban azzal a kéréssel fordult az Önkormányzathoz, hogy továbbra is szeretné bérelni az ingatlant. A társasház lakóközössége Ambrus Jánosról elmondta, hogy évek óta lakik az ingatlanban, rendszeresen fizet, tartozása nem volt.

A fentiekre tekintettel 5 évre szóló bérleti szerződés megkötésére teszek javaslatot, költségelvű bérleti díjjal, melynek összege: 14.400,- Ft/hó (39 m² x 368), illetve a bérlőt terheli a különszolgáltatási díjak megfizetésének kötelezettsége is.

II.

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 7037/0/A/22 helyrajzi számú, természetben a Budapest XII. kerület, **Alkotás u. 13. I. em. 12. szám** alatti 28 m² alapterületű, 1 szobás összkomfortos öröklakás megnevezésű 28 m² alapterületű lakás.

A társasházban 35 lakás és 4 nem lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzá tartozó 3582/10.000 eszmei tulajdoni hányaddal.

A fenti lakásban 2002 óta **Ternyák-Sylla Éva Anna és fia** lakik, a határozott időtartamra szóló bérleti szerződése már többször hosszabbításra került. Legutóbb 2015. június 29-én kötöttünk vele 5 évre szerződést, mely 2020. július 31-én járna le. A bérlő kérelmezte szerződése határozatlan időtartamra történő módosítását, előadta, hogy már 15 éve él a lakásban, felújította és korszerűsítette az ingatlant, szeretné nyugdíjas éveire biztosítani a lakhatását.

A fentiekre tekintettel határozatlan idejű bérleti szerződés megkötésére teszek javaslatot, költségelvű bérleti díjjal, melynek összege: 12.000,- Ft/hó (28 m² x 427), illetve a bérlőt terheli a különszolgáltatási díjak megfizetésének kötelezettsége is.

III.

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 6862/3/A/9 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Városmajor u. 45. fsz. 9. szám** alatti, 99 m² alapterületű, 2+ 2 félszobás, komfortos öröklakás megnevezésű ingatlan.

Budapest XII. kerület, Városmajor u. 45. szám alatti társasházban ez az egy lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzá tartozó 190/1000 eszmei tulajdoni hányaddal.

Terts Mónika és Perger Gábor közalkalmazott pedagógusok – Perger Gábor a Sashegyi Arany János Gimnáziumban óraadó tanár – három kiskorú (2, 4 és 7) gyermeket nevelnek, a gyerekek a kerületben járnak óvodába, iskolába. Terts Mónika 41 éve, Perger Gábor 8 éve a kerületben lakik. Életkörülményeik változása miatt az elmúlt években szívességi alapon használt lakásukat el kell hagyniuk, saját tulajdonú ingatlan vásárlásához nem rendelkeznek elegendő megtakarítással, erre tekintettel kérelmet nyújtottak be önkormányzati lakás bérbevétele iránt.

A részükre felajánlott Városmajor u. 45. fsz. 9. szám alatti, 99 m² alapterületű lakást megtekintették és elfogadták.

Fentiekre figyelemmel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Városmajor u. 45. fsz. 9. szám alatti, 99 m² alapterületű, 2 + 2 félszobás, komfortos lakás **Terst Mónika és Perger Gábor** részére kerüljön bérbeadásra 2018. július 1. napjától kezdődő 5 év határozott időtartamra, 2023. június 30. napjáig, költségelvű lakbér megállapításával.

IV.

Az Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 8258/1/B/60 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Kiss J. altb. u. 55-59. 4. lh. fsz. 52. szám** alatti, 35 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos öröklakás megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

Budapest XII. kerület, Kiss J. altb. u. 55-59. szám alatti társasházban 7 lakás és 10 nem lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 3884/100.000 eszmei tulajdoni hányaddal.

időtartamáról a 150 millió egyedi értékhatárt meg nem haladó lakások tekintetében a Bizottság, 150 millió egyedi értékhatárt meghaladó lakások tekintetében a Kt. dönt.

Az Ör. 17. § (5) bekezdés szerint a szolgálati jelleggel létrejött bérleti jogviszony időtartama legfeljebb a bérlő közszolgálati, közalkalmazotti jogviszonyának, illetve munkaviszonyának fennállásáig terjedhet.

Az Ör. 17. § (6) bekezdés alapján a rendelet 7. § (4)-(5) bekezdésében rögzített – óvadékra vonatkozó - szabályokat a szolgálati lakás bérbeadásakor is alkalmazni kell. A bérbeadásra költségelvű lakbér megfizetése mellett kerülhet sor.

Az Ör. 19. § (1) és (2) bekezdése értelmében, ha a jogszabály, megállapodás vagy a 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság másként nem rendelkezik, a lakást határozott időre kell bérbe adni. Feltétel bekövetkezéséig kell a lakást bérbe adni, ha a 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság, illetőleg a bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog jogosultja így rendelkezik.

Az Ör. 19. § (3) bekezdése értelmében a határozott időre szóló bérbeadás időtartama legfeljebb öt év. A határozott idő elteltével a bérlő a lakást minden elhelyezési igény nélkül köteles kiüríteni és a bérbeadónak visszaadni

Az Ör. 38. § (1)-(2) bekezdése szerint a rendelet hatálybalépése után keletkezett lakásbérleti jogviszonyok esetében az e rendelet szerinti lakbér összegét a lakásbérleti szerződésben kell megállapítani és a bérlővel közölni, valamint kikötni, hogy a lakbér mértéke a hatályos rendelkezések szerint változik. Az óvadék mértéke a kéthavi lakbérnek megfelelő összeg. Az óvadék megfizetését a bérlőnek a szerződés megkötésekor igazolnia kell. Az óvadék visszafizetésére a 7. § (5) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.

Az Ör. 41. § (1) bekezdése szerint a bérlő a bérbeadó által a részére nyújtott külön szolgáltatásokért díjat köteles fizetni. Ennek mértékére és a díjért járó szolgáltatásokra a külön jogszabályok, illetőleg a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslatok:

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7810/1/A/7 helyrajzi számú, természetben a **Budapest XII. kerület, Győri út 4. fszt. 5. szám** alatti 1 szobás, 39 m² alapterületű, komfortos öröklakást **2018. július 1. napjától 2023. június 30. napjáig, 5 év határozott időtartamra**, költségelvű bérleti díj megállapításával **Ambrus János részére** bérbe adja. A bérleti díj 14.400,- Ft/hó (368,- Ft x 39 m²), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (28.800,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Ambrus Jánossal.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7037/0/A/22 helyrajzi számú, természetben a **Budapest XII. kerület, Alkotás u. 13. I. em. 12. szám** alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű, összkomfortos öröklakást **2018. július 1. napjától határozatlan időtartamra**, költségelvű bérleti díj megállapításával **Ternyák-Sylla Éva Anna részére** bérbe adja. A bérleti díj 12.000,- Ft/hó (427,- Ft x 28 m²), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (24.000,- Ft) állapít meg.

A Hegyvidéki Egészségügyi Központ intézményvezetője, Dezső Tünde lakásigénylési kérelmet nyújtott be. Kérelmében előadta, hogy férjével és kislányával jelenleg vidéken laknak, azonban mindannyian Budapestre járnak be dolgozni, ill. iskolába. A munkahelyi, ill. az iskolához kapcsolódó délutáni elfoglaltság miatt késő este érnek haza, másnap kora reggel pedig ismét indulnak vissza a fővárosba, ami mindannyiuknak nagyon megterhelő. Dezső Tünde 1995. óta a kerületben dolgozik, jelenleg a Hegyvidéki Egészségügyi Központ intézményvezetője. A részére felajánlott Kiss János altb. u. 55-59. 4. lh. fsz. 52. szám alatti, 35 m² alapterületű lakást Dezső Tünde megtekintette és elfogadta.

Fentiekre figyelemmel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Kiss János altb. u. 55-59. 4. lh. fsz. 52. szám alatti, 35 m² alapterületű, egy szobás, komfortos lakás **Dezső Tünde** részére kerüljön bérbeadásra 2018. július 1. napjától Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Hegyvidéki Egészségügyi Központnál fennálló közszolgálati jogviszonyának időtartamára szóló határozott időre, költségelvű lakbér megállapításával.

Jogszabályi hivatkozás

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 1.§ (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

Az Ör. 2. § (2) bekezdése szerint, ha a rendelet a bérbeadói jogok gyakorlójaként a Képviselő-testületet jelöli meg, és a lakás (helyiség) forgalmi értéke a százötvenmillió forintot nem haladja meg, úgy a bérbeadói jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

Az Ör. 4. § g) pontja szerint lakás bérbe adására sor kerülhet szolgálati jelleggel.

Az Ör. 5. § (1) bekezdése alapján a bérleti jogviszony a lakásigénylés útján történő bérbeadás feltételei és a fizetendő lakbér alapján lehet:

- a) szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján létesített (a továbbiakban: szociális),
- b) piaci alapú, vagy
- c) költség elvű bérlet.

Az Ör. 17. § (1) bekezdése szerint szolgálati lakásra a Hivatal, az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szerv, illetve az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság köztisztviselője, közalkalmazottja, illetve munkavállalója nyújthat be kérelmet, a közszolgálati, a közalkalmazotti jogviszonyának, illetve munkaviszonyának fennállásáig. A kérelmeket a jegyző részére kell benyújtani, a benyújtott kérelem egy évig érvényes, azzal, hogy a döntés előtt a kérelmező fennálló igényét ellenőrizni szükséges. A (2) bekezdés értelmében amennyiben lakás szolgálati jelleggel bérbeadhatóvá válik, a jegyzőnek benyújtott hatályos kérelmeket a Hivatal dolgozza fel és a megfelelő kérelmeket rangsorolja a (3) bekezdésben meghatározott szempontok figyelembe vételével. Ha a benyújtott kérelmek a (3) bekezdés szerinti szempontokat nem vagy nem teljes körűen tartalmazzák, a Hivatal a kérelmezőt a kérelmének kiegészítésére hívhatja fel. A (3) bekezdés szerint az elbírálásnál és a rangsorolásnál figyelembe kell venni az igénylő:

- a) lakáskörülményeit,
- b) munkavégzését, a munkahelyi vezető véleményét, a jogviszony határozott vagy határozatlan idejét, hosszát,
- c) jövedelmi és vagyoni helyzetét, ennek keretében azt, hogy a bérleti díj és a különszolgáltatási díj megfizetéséhez szükséges elegendő jövedelemmel rendelkezik,
- d) szociális körülményeit,
- e) családi viszonyait,
- f) egyéb, a kérelmező kérelmében felhozott körülményeket.

Az Ör. 17. § (4) bekezdés alapján a jegyző a rangsorolást követően javaslatot készít az adott lakás bérbeadására vonatkozóan, mely javaslat alapján a lakás bérbeadásáról, valamint a bérleti jogviszony

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Ternyák-Sylla Éva Annával.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

3. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 6862/3/A/9 helyrajzi számú, természetben a **Budapest XII. kerület, Városmajor u. 45. fsz. 9. szám** alatti 2 + 2 félszobás, 99 m² alapterületű, komfortos öröklakást **2018. július 1. napjától 2023. június 30. napjáig, 5 év határozott időtartamra**, költségelví bérleti díj megállapításával **Terts Mónika és Perger Gábor részére** bérbe adja. A bérleti díj 36.400,- Ft/hó (368,- Ft x 99 m²), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (72.800,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Terts Mónikával és Perger Gáborral.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

4. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 8258/1/B/60 helyrajzi számú, természetben a **Budapest XII. kerület, Kiss János altb. u. 55-59. 4. lh. fsz. 52. szám** alatti, 1 szobás, 35 m² alapterületű, komfortos öröklakást **2018. július 1. napjától 2023. június 30. napjáig**, a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Hegyvidéki Egészségügyi Központjánál fennálló közszolgálati jogviszonyának időtartamára, költségelví bérleti díj megállapításával **Dezső Tünde részére** bérbe adja. A bérleti díj 12.900,- Ft/hó (368,- Ft x 35 m²), a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot (25.800,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Dezső Tündével.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2018. 06 08.

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Láttam:

Pokorni Zoltán
polgármester

